

Wolfenbüttel

## Acogedora casa adosada cerca de la universidad

*Número de propiedad: 24113017*



**PRECIO DE COMPRA: 219.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## De un vistazo

Número de propiedad	24113017	Precio de compra	219.000 EUR
Superficie habitable	ca. 99 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2021
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1970	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	164.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.08.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



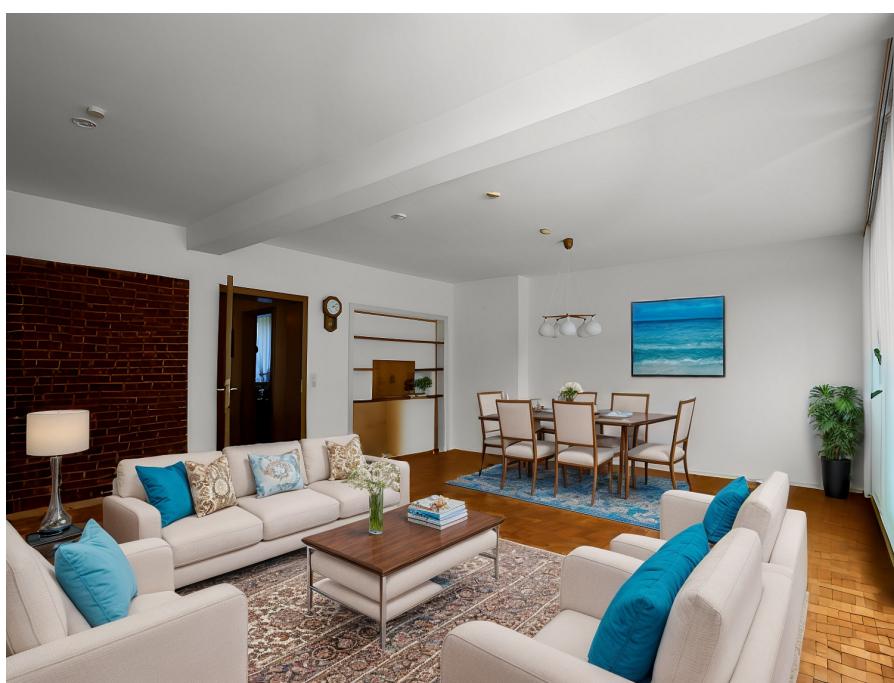
Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



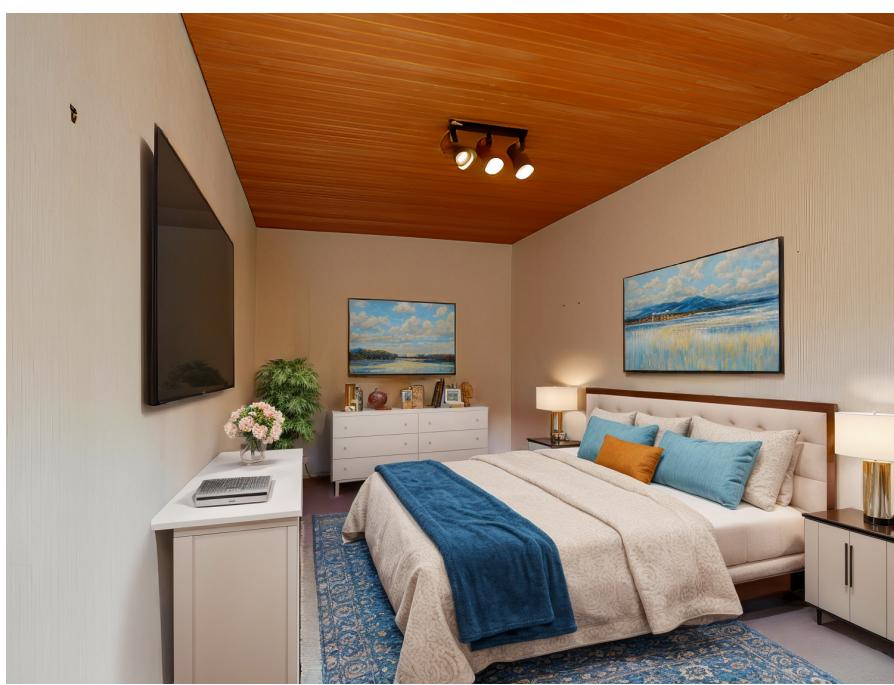
Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



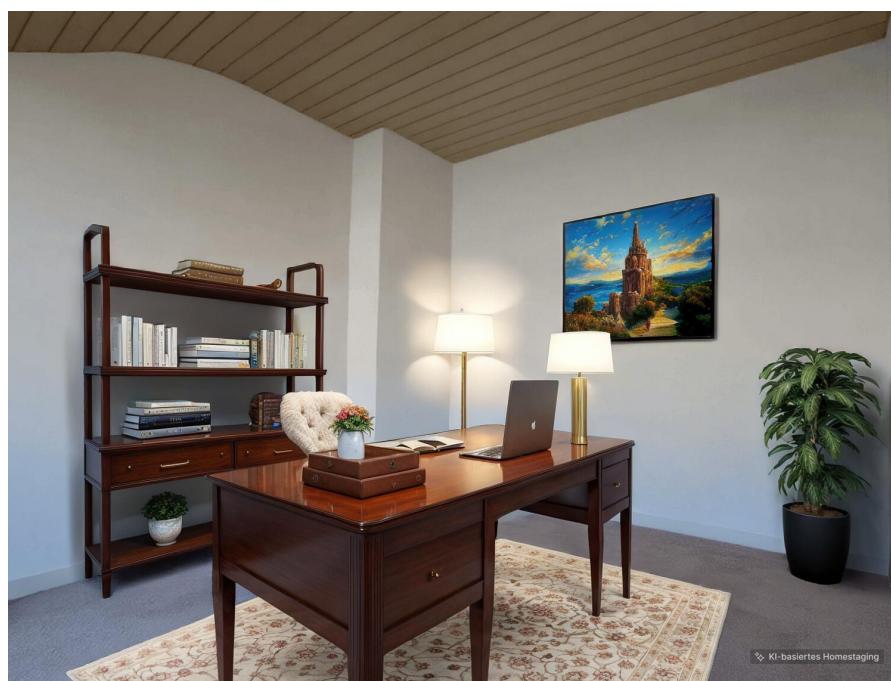
Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

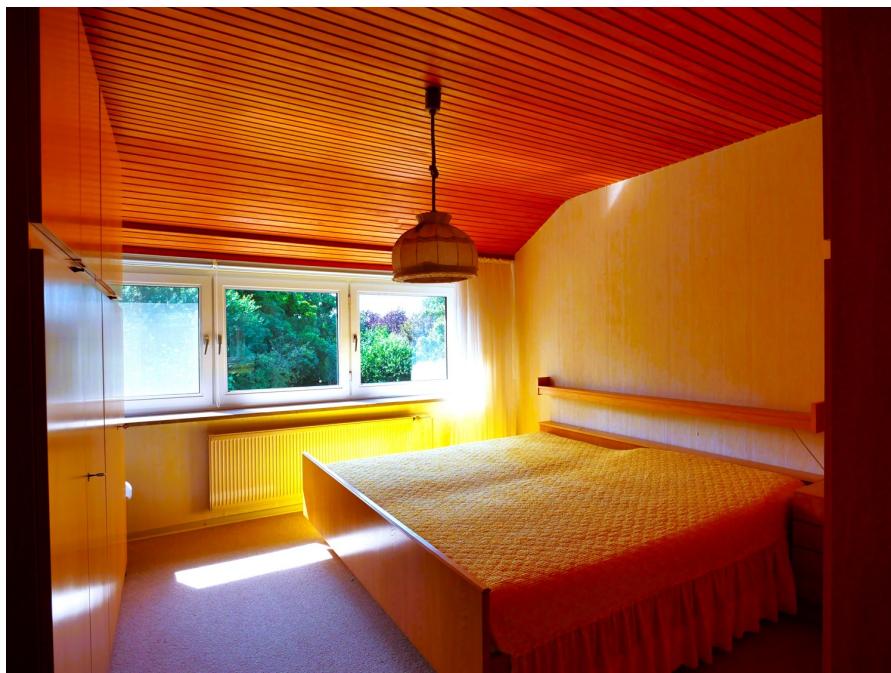
## La propiedad



© KI-basiertes Homestaging

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Una primera impresión

Esta casa adosada, bien cuidada y construida en 1970, se encuentra en una parcela de aproximadamente 212 m<sup>2</sup> y ofrece amplio espacio para una familia. Su proximidad a una universidad, guarderías y colegios, en una tranquila zona residencial, hace que la propiedad sea especialmente atractiva. La superficie habitable de aproximadamente 99 m<sup>2</sup> incluye un amplio salón-comedor, cocina, aseo de cortesía, tres dormitorios/habitaciones infantiles/despachos y un baño. La cocina se integra fácilmente con el salón, creando un concepto de espacio abierto. El salón da acceso a la terraza y al jardín. También se puede acceder a la casa adosada a través de la entrada del sótano en la parte trasera de la propiedad, que también da acceso al jardín. Una caseta de jardín permite guardar herramientas de jardinería o una bicicleta. Un garaje, ubicado cerca en una parcela independiente de 34 m<sup>2</sup>, completa esta atractiva oferta.

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Detalles de los servicios

- 4 Zimmer
- Parkett im Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC
- Außenrollläden
- Terrasse
- Markise
- Gartengerätehaus
- Garten
- Garage

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Todo sobre la ubicación

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbständige Gemeinde und Mittelstadt. Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig. Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von über 78,60 km<sup>2</sup>.

Das Haus liegt nordöstlich unweit der Innenstadt Wolfenbüttels.

Ein Supermarkt befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung, eine Apotheke ein paar Meter weiter. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Umgebung und in der ca. 2 km entfernten Altstadt. Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca 30 Minuten (2,7 km).

Ein Kindergarten findet sich in naher Umgebung (ca. 700 m).

Eine Grundschule liegt in ca. 800 m Entfernung und weiterführende Schulen sind maximal 2,6 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 10 Minuten.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbäder bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek, Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet.

Wolfenbüttel liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 12 km südlich von Braunschweig, rund 60 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover und unmittelbar ost-nordöstlich von Salzgitter. Weitere Städte in größerer Entfernung sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz



VON POLL  
REAL ESTATE

schnell erreichbar.

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 164.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)